

TEMA: ACCIÓN RESOLUTORIA O DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL - Para la prosperidad de la acción resolutoria o de cumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, deben reunirse tres presupuestos, como son: (i) que se solicite sobre un contrato bilateral válidamente celebrado; (ii) que el actor hubiera cumplido con sus débitos contractuales o haya estado dispuesto a satisfacerlos; y, (iii) que el demandado haya incumplido con sus obligaciones correlativas. Al no satisfacerse lo pertinente, las pretensiones están llamadas al fracaso. 2. Según el artículo 1536 del C. C., la condición suspensiva mientras no se cumpla, suspende la adquisición del derecho. /

HECHOS: (GAM) promovió acción contra (ÁMAM y MIAM), pretendiendo que se declare que las demandadas como promitentes vendedoras, incumplieron el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de octubre de 2020, al no suscribir la Escritura Pública de venta del inmueble, ubicado en el municipio de Angelópolis; que se ordene a las demandadas en el término de tres días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, suscribir la correspondiente Escritura del inmueble; que se condene a las demandadas al pago de cien (100) SMLMV, por el perjuicio moral causado y \$50'000.000,00 por concepto de la cláusula penal, debiendo ser tal suma indexada. El a quo concluyó que la obligación cuyo cumplimiento se reclama no era exigible conforme el artículo 1542 del C. C., pues la obtención de tal documento dependía de la Oficina de Catastro, siendo ésta independiente y ajena al negocio jurídico en cuestión, de donde los contratantes no contaban con que para la emisión del paz y salvo debía surtir el trámite administrativo de “movimiento de predio no incluido”; que las demandadas, realizaron las gestiones tendientes a generar el requerido paz y salvo predial, por lo que no se advierte la alegada negligencia contractual; de tal manera se desestimaron las pretensiones. Los problemas jurídicos a resolver se presentan de la siguiente manera 1. ¿La obligación de suscribir la Escritura respecto a la venta prometida estaba supeditada a condición? 2. ¿Las partes cumplieron o se allanaron a cumplir la obligación de suscribir la Escritura prometida?

TESIS: El artículo 1602 del C.C. prevé “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, constituyéndose los pactos en fuente de obligaciones, ya que como lo indica el artículo 1494 del mismo ordenamiento, aquellas nacen, entre otras, “... del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones”. (...) Reiterando lo previsto en el artículo 1602 del C. C., el contrato es Ley para las partes, generando obligaciones recíprocas que se proyectan en diversos escenarios respecto al cumplimiento del pacto, como son: i) que sea cumplido por ambas partes; ii) que sea cumplido por uno solo de los contratantes; y iii) que ambas partes incumplan sus obligaciones. (...) En el asunto en estudio nos concentraremos en el segundo escenario -cumplimiento de solo uno de los contratantes-, pues en lo mismo se finca la demanda, aclarando en este punto que si bien ab initio el actor deprecaba el cumplimiento del contrato de promesa base de acción, el objeto de tal acuerdo de voluntades ya fue satisfecho, pues en el trámite de la primera instancia las partes suscribieron la Escritura Pública de venta del inmueble. (...) Para la prosperidad de la acción resolutoria o de cumplimiento contractual junto con la indemnización de perjuicios, deben reunirse tres presupuestos: i) que se solicite sobre un contrato bilateral válidamente celebrado; ii) que el actor hubiera cumplido con sus débitos contractuales, o haya estado dispuesto a satisfacerlos; y, iii) que el demandado haya incumplido con sus obligaciones correlativas. (...) La acción de cumplimiento contractual implica para quien la pretenda, haber acatado sus obligaciones o que se haya allanado a cumplirlas, bien si estas son simultaneas o concomitantes, o en su defecto si son sucesivas o escalonadas a las del otro contratante. (...) La sentencia censurada desestimó las pretensiones de la demanda, arguyendo que las demandadas no incumplieron con la obligación de suscribir la Escritura de venta del inmueble, pues tal instrumento estaba condicionado a que el Municipio de Angelópolis expidiera “paz y salvo” predial, según la

cláusula SEXTA de la promesa base de acción. (...) De tal manera, más que el pago, la constancia de estar al día con tal tributo, o “paz y salvo”, debía ser expedido por un tercero ajeno al negocio jurídico como lo es el Municipio de Angelópolis, constituyéndose lo pactado en condición suspensiva, donde al no satisfacerse la misma, el negocio quedaba en suspenso. (...) la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con base en el artículo 1536 del C. C., ha indicado: “Estipulación que encuentra fundamento en el artículo 1536 del Código Civil, según el cual, la condición suspensiva, «mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho», huelga decirlo, «mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos» (SC10881, 18 ag. 2015, rad. n.º 2001-01514-01). Consecuencia que puede predicarse del contrato en su conjunto o de determinadas cargas, según la voluntad de los contratantes, como bien lo ha señalado la Sala refiriéndose a esta institución jurídica:” (...) De tal manera se colige que la obligación denunciada como incumplida, estaba sometida a una condición suspensiva, la cual no había acaecido para el 28 de enero de 2.021 (fecha fijada para la firma de la Escritura), como tampoco para el momento en que se radicó la demanda que nos ocupa, por lo que no puede atribuirse incumplimiento a las demandadas, ya que el documento pendiente (paz y salvo predial), apenas fue emitido el 20 de febrero de 2.024 por el Municipio de Angelópolis. (...) Como conclusión parcial, las partes contratantes pactaron que a las 2:00 pm del 28 de enero de 2.021, o antes, acudirían a la Notaría, con el fin de suscribir la escritura de venta del inmueble, siempre y cuando el Municipio de Angelópolis hubiera emitido el respectivo paz y salvo predial, condición que apenas se vino a cumplir en el trámite procesal de primera instancia. (...) no puede afirmarse que las promitentes vendedoras fueron negligentes o no se allanaron a cumplir el contrato, por el hecho que el trámite administrativo tendiente a obtener el respectivo paz y salvo se inició formalmente con posterioridad al 28 de enero de 2.021. (...) Ahora y en gracia de discusión, en el hipotético caso en que se aceptara que la obligación de suscribir la Escritura era exigible para el 28 de enero de 2.021, o sea, que no pendía de ninguna condición, de todos modos las pretensiones correrían la suerte del fracaso, pues siendo el aludido débito negocial concomitante, debía ser satisfecho tanto por las demandadas como por el actor, éste último que a pesar de haber pagado el precio acordado, debía acudir a la Notaría prevista en la fecha y hora pactados, a efectos de suscribir la Escritura, sin que se hubiera hecho presente para tal acto. (...)

MP: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 23/02/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiséis (2.026).
Magistrado Ponente: **JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS.**

Proceso:	Declarativo.
Radicado:	05001 31 03 008 2022 00292 02.
Demandante:	GREGORY ANTHONY MOUNTS.
Demandadas:	ÁNGELA MARÍA AGUDELO MARTÍNEZ y otra.
Providencia:	Sentencia.
Temas:	1. Para la prosperidad de la acción resolutoria o de cumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, deben reunirse tres presupuestos, como son: (i) que se solicite sobre un contrato bilateral válidamente celebrado; (ii) que el actor hubiera cumplido con sus débitos contractuales o haya estado dispuesto a satisfacerlos; y, (iii) que el demandado haya incumplido con sus obligaciones correlativas. Al no satisfacerse lo pertinente, las pretensiones están llamadas al fracaso. 2. Según el artículo 1536 del C. C., la condición suspensiva mientras no se cumpla, suspende la adquisición del derecho.
Decisión:	Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia calendada el veintisiete (27) de enero de dos mil veinticinco (2.025), proferida por el Juzgado Octavo Civil de Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

GREGORY ANTHONY MOUNTS promovió acción declarativa contra ÁNGELA MARÍA y MARÍA ISABEL, ambas de apellidos AGUDELO MARTÍNEZ, pretendiendo:

1. Se declare que las demandadas como promitentes vendedoras, incumplieron el contrato de promesa de compraventa celebrado con el actor el 22 de octubre de 2.020, al no suscribir la Escritura Pública de venta del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-73155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en el municipio de Angelópolis.
2. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a las demandadas en el término de tres días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la sentencia, suscribir la correspondiente Escritura del mencionado inmueble.
3. Como consecuencia de la primera pretensión, se condene a las demandadas al pago de cien (100) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (S.M.L.M.V.), por el perjuicio moral causado con el incumplimiento.
4. Se condene a las demandadas a pagar \$50'000.000,00 por concepto de la cláusula penal, debiendo ser tal suma indexada para el momento en que se profiera la sentencia.

La *causa petendi* consistió en que el 22 de octubre de 2.020, las demandadas como promitentes vendedoras y el actor como promitente comprador, celebraron contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles identificados matrículas inmobiliarias 001-731555, 001-1173373, 001-76259 y 001-396488, todos ellos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Sur-, ubicados en el municipio de Angelópolis, cuyo precio total fue \$1.100'000.000,00, los cuales fueron pagados en los términos pactados.

Que los contratantes acordaron varias fechas para la suscripción de las Escrituras de venta, las que en efecto fueron firmadas, a excepción de la correspondiente al inmueble 001-731555, la cual debía otorgarse el 28 de enero de 2.021 a las 2:00 pm, en la Notaría 22 del Círculo Notarial de Medellín, bien cuyo valor individualmente considerado fue el de \$383'000.000,oo, precio cancelado por el promitente comprador.

Que pese a cumplir con lo que le correspondía, llegado el día y hora acordadas en el contrato base de acción, las demandadas no se hicieron presentes en la Notaría, pues no habían obtenido el paz y salvo predial de tal inmueble, siendo ello otra de las obligaciones pactadas.

Que los contratantes estipularon en caso de incumplimiento cláusula penal por \$50'000.000,oo, quedando facultada la parte que cumplió o se allanó a cumplir para exigir tal suma, junto con el cumplimiento de lo prometido y los perjuicios ocasionados, todo ello sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora.

Que el incumplimiento de las demandadas le ocasionó al actor perjuicios patrimoniales y morales, los primeros consistentes en la negativa de créditos de apoyo al desarrollo agrícola, y los segundos por la angustia que le ha generado la frustración del negocio¹.

DE LA CONTRADICCIÓN:

Las demandadas contestaron aceptando la existencia del contrato base de acción, pero aclarando que la forma de pago pactada fue

¹ Archivo 04 - 01CuadernoPrincipal - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

escalonada, supeditada a la suscripción de las Escrituras de venta de los inmuebles objeto de promesa, pero que el demandante decidió realizar el pago completo sin haberse otorgado todos los instrumentos.

Refirieron que para la suscripción de la Escritura del inmueble con la matrícula inmobiliaria 001-731555, se estableció su fecha supeditada a una condición previa, que era obtener el respectivo paz y salvo del impuesto predial, lo cual dependía del Municipio de Angelópolis, siendo ello conocido por el demandante pues conforme la cláusula 6ª de la promesa, éste declaró conocer y aceptar tal circunstancia.

Que las obligaciones del demandante no se limitaban al pago del precio pactado, pues también debía acudir a la Notaría en la fecha y hora acordadas, lo cual únicamente puede ser acreditado a través de una certificación de asistencia.

Así, se opuso a las pretensiones de la demanda, y presentó como excepciones de mérito las que denominó:

1. “*Principio General del Derecho – Nadie está obligado a lo imposible.*”. Indicando que a ninguna persona se le puede forzar a realizar algo si no cuenta con las herramientas, técnicas o medios para ello, aclarando que el contrato base de acción tenía una condición suspensiva que excedía su esfera de control, la cual implicaba la existencia de un paz y salvo que no se podía expedir hasta tanto no se realizara un trámite denominado “*movimiento de predio no incluido*”, pues la Alcaldía de Angelópolis informó que en su base de datos catastral no había información del inmueble con matrícula 001-731555, por lo que se está a la espera de una solución favorable sobre el tema para proceder con la transferencia del derecho real de dominio.

2. “*Inexistencia de incumplimiento – Condición suspensiva*”. Arguyendo que no han incumplido el contrato de promesa, ya que la obligación de suscribir la Escritura del inmueble en referencia, estaba sometida a una condición suspensiva, pues dependía que el Municipio de Angelópolis expidiera el respectivo paz y salvo predial, lo cual no se ha dado a la fecha.
3. “*Excepción genérica*”. Pidiendo que se tenga en cuenta cualquier excepción que se demuestre en el proceso².

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El *a quo* después de hacer un recuento del trámite procesal en lo que incluyó acción y contradicción, hizo precisiones conceptuales sobre el contrato de promesa, y de las condiciones suspensiva y resolutoria.

Que conforme la cláusula 6ª del contrato base de acción, la Escritura del predio con matrícula 001-731555, se suscribiría una vez se obtuviera el “*paz y salvo predial*”, siendo esta condición conocida y aceptada por el demandante, concluyendo que la obligación cuyo cumplimiento se reclama no era exigible conforme el artículo 1542 del C. C., pues la obtención de tal documento dependía de la Oficina de Catastro, siendo ésta independiente y ajena al negocio jurídico en cuestión, de donde los contratantes no contaban con que para la emisión del paz y salvo debía surtirse el trámite administrativo de “*movimiento de predio no incluido*”.

Que si bien lo anterior es suficiente para desestimar las pretensiones, puso de presente que a partir de las declaraciones de parte de las demandadas, se colige que ellas realizaron las gestiones tendientes a

² Archivo 07 - 01CuadernoPrincipal - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

generar el requerido paz y salvo predial, por lo que no se advierte la alegada negligencia contractual, máxime si se tiene en cuenta que también se acreditó que la entrega material del inmueble prometido se hizo alrededor de noviembre de 2.020.

De tal manera se desestimaron las pretensiones de la demanda, y se condenó en costas al demandante, donde la fijación de las agencias en derecho se hará en auto aparte³.

DE LA APELACIÓN:

La sentencia fue apelada por el demandante, quien formuló reparos así:

1. *“Atendidas las posiciones de las partes, y acorde con lo probado en el proceso pues (sic) concluirse que efectivamente la obligación estaba sujeta a plazo o condición, para poder nacer a la vida jurídica”*. Sobre lo mismo, que contrario a lo concluido por el *a quo*, las expresiones *“siempre y cuando el MUNICIPIO DE ANGELÓPOLIS (ANT.) expedida (sic) el respectivo paz y salvo de predial, situación que declara conocer y aceptar EL COMPRADOR”*, contenida en la cláusula 6ª del contrato base de acción, no involucran ni alteran el compromiso pactado para el 28 de enero de 2.021, pues fueron insertadas a continuación de la expresión *“o antes”*, precedida de una coma (,), de manera que tal condición se pactó como alternativa a partir de la cual las partes pudieran adelantar la aludida fecha para otorgar la Escritura, siempre y cuando el ente municipal expidiera el respectivo paz y salvo predial.

2. *“Sobre la negligencia del posible incumplimiento de los demandados al no gestionar los trámites pendientes para el perfeccionamiento de la*

³ Archivo 28 - 01CuadernoPrincipal - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

compraventa". Poniendo de presente que no pretendió la nulidad del contrato en cuestión, y que para la fecha de su firma las partes sabían que el inmueble con matrícula 001-731555, no estaba a paz y salvo por concepto de impuesto predial, por lo que decidieron posponer hasta el 28 de enero de 2.021 la suscripción de la Escritura, a diferencia de las fechas pactadas para el resto de los inmuebles prometidos.

Que en el interregno entre la suscripción de la promesa y la fecha pactada para la firma de la Escritura, las demandadas debían obtener el paz y salvo, admitiéndose la posibilidad que si obtenían antes tal documento, también se anticiparía el otorgamiento del instrumento.

En este punto, que lo concluido por el *a quo* frente a la condición, constituye una disculpa infructuosa (sic) frente al actuar negligente de las demandadas, si se tiene en cuenta que la solicitud para obtener el respectivo certificado, fue radicada ante las autoridades pertinentes los días 18 de febrero y 18 de marzo de 2.021, fechas posteriores a la pactada para la suscripción de la Escritura (28 de enero de 2.021).

Que la inasistencia del demandante a la Notaría en la fecha y hora acordadas, no tiene incidencia en que no se suscribiera la Escritura, pues de antemano sabía que las promitentes vendedoras carecían del certificado de paz y salvo predial requerido.

3 "*Si se le causo (sic) perjuicios al demandante perjuicios venideros del presunto incumplimiento de las vendedoras en el contrato de promesa de compraventa*". Reiterando, en síntesis, la solicitud de perjuicios demandada en torno a la cláusula penal⁴.

Del traslado frente a la alzada:

⁴ Archivo 05 - 02SegundaInstancia.

Las demandadas indicaron que el demandante se limitó a resaltar aspectos de orden meramente gramatical en torno a la redacción de la cláusula 6ª del contrato de promesa base de la acción, apoyándose en una cita inexacta del negocio en cuestión, pues no existe el signo de puntuación coma (“,”) que trajo a colación.

Que así se admitiera como cierta la redacción sugerida por el recurrente, la conclusión no variaría respecto de lo resuelto por el *a quo*, siendo claro que los contratantes introdujeron la condición consistente en que la suscripción de la Escritura del inmueble con matrícula 001-731555, dependía de la expedición del paz y salvo de impuesto predial por el municipio de Angelópolis, circunstancia conocida por el actor.

Que tanto demandante como demandadas reconocieron en sus interrogatorios, que al momento de suscribir la promesa se requería adelantar un trámite administrativo que hacía imposible la expedición del paz y salvo; y la obligación de suscribir la Escritura recaía en ambas partes, por lo que el promitente comprador debía acreditar que cumplió o se allanó a cumplir, demostrando su comparecencia a la Notaría en la fecha y hora convenidos.

Que al haberse declarado imprósperas las pretensiones de la demanda, carecía de sentido analizar las solicitudes indemnizatorias, las cuales igualmente serían improcedentes, pues si se acepta que la obligación de escriturar es pura y simple, el demandante estaba en situación de incumplimiento, al no comparecer a la Notaría en la fecha estipulada⁵.

Sin más intervenciones y agotado el trámite de instancia, se resuelve la alzada, previas:

⁵ Archivos 07 y 09 - 02SegundaInstancia.

CONSIDERACIONES

INTROITO Y FORMULACIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para resolver la alzada.

Conforme lo disponen los artículos 320 y 328 del C. G. del P., solo sobre los reparos concretos se pronuncia el Tribunal, por lo que considerando lo argumentado vía apelación, los problemas jurídicos a resolver se presentan de la siguiente manera:

1. ¿La obligación de suscribir la Escritura respecto a la venta prometida estaba supeditada a condición?
2. ¿Las partes cumplieron o se allanaron a cumplir la obligación de suscribir la Escritura prometida?

De la respuesta a lo anterior y superados los presupuestos axiológicos de la pretensión, ahí sí se estudiará el reconocimiento de perjuicios.

Todo lo anterior se abordará en el marco del análisis probatorio integral, según lo prevé el artículo 176 Procesal Civil.

CONSIDERACIONES SOBRE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

El artículo 1602 del C.C. prevé “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...*”, constituyéndose los pactos en fuente de obligaciones, ya que como lo indica el artículo 1494 del mismo ordenamiento, aquellas nacen, entre otras, “... *del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones*”; donde en el caso que nos ocupa, ciertamente es un contrato el que constituye el fundamento del debate reclamado.

Reiterando lo previsto en el artículo 1602 del C. C., el contrato es Ley para las partes, generando obligaciones recíprocas que se proyectan en diversos escenarios respecto al cumplimiento del pacto, como son: i) que sea cumplido por ambas partes; ii) que sea cumplido por uno solo de los contratantes; y iii) que ambas partes incumplan sus obligaciones.

En el primer supuesto, las obligaciones se tienen como extinguidas (artículo 1625.1 C. C.); mientras que en el segundo se finca la pretensión resolutoria o el cumplimiento forzoso, en ambos casos con la posibilidad de demandar por los perjuicios ocasionados (artículo 1546 *ídem*); y, del tercero emerge el concepto de “*mutuo disenso*”, construido doctrinalmente a partir del artículo 1609 del C.C..

En el asunto en estudio nos concentraremos en el segundo escenario - cumplimiento de solo uno de los contratantes-, pues en lo mismo se finca la demanda, aclarando en este punto que si bien *ab initio* el actor deprecaba el cumplimiento del contrato de promesa base de acción, el objeto de tal acuerdo de voluntades ya fue satisfecho, pues en el trámite de la primera instancia las partes suscribieron la Escritura Pública de venta del inmueble con matrícula 001-731555⁶, lo cual se evidencia, así:

⁶ Archivo 24 - 01CuadernoPrincipal - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

1

Aa091725105

ESCRITURA PÚBLICA N°: QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO -----
 ----- (544) -----

FECHA: 07 DE MARZO DE 2024. -----

NATURALEZA DEL ACTO:

COMPRAVENTA \$ 110.334.311

PERSONAS QUE INTERVIENEN:

OTORGANTES: IDENTIFICACIÓN:

VENDEDOR: ANGELA MARÍA AGUDELO MARTÍNEZ C.C 43.599.871

COMPRADOR: GREGORY ANTHONY MOUNTS C.E 1.014.828

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-731555 de la Oficina de
 Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. -----

Delimitado de tal manera el asunto, lo que se censura vía alzada es que la sentencia atacada no reconoció los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato por parte de las demandadas. Sobre este tema la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

“Si los contratos legalmente celebrados ‘son una ley para los contratantes’ (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, ‘deben ejecutarse de buena fe’ y ‘obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella’ (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa”.
 (...)

“Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó)”⁷.

Para la prosperidad de la acción resolutoria o de cumplimiento contractual junto con la indemnización de perjuicios, deben reunirse tres presupuestos: i) que se solicite sobre un contrato bilateral

⁷ Sentencia SC7220, 9 de junio de 2015.

válidamente celebrado; ii) que el actor hubiera cumplido con sus débitos contractuales, o haya estado dispuesto a satisfacerlos; y, iii) que el demandado haya incumplido con sus obligaciones correlativas. Sobre los referidos requisitos la misma alta Corte ha sostenido:

“El precepto 1546 del derecho nacional, así como todo el conjunto de disposiciones señaladas en el marco del derecho comparado, constituyen la expresión contemporánea de la añeja cláusula romana conocida como Lex commissoria, que se añadía expresamente al contenido de un contrato, según la cual el vendedor que había cumplido con sus obligaciones, si la otra parte no ejecutaba lo debido, emergía a su favor el derecho de resolución con la restitución de lo dado”.

“De consiguiente, siendo tres los presupuestos que integran la acción resolutoria objeto de la cuestión: a) Que el contrato sea válido, b) Que el contratante que proponga la acción haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo; y c) Que el contratante demandado haya incumplido lo pactado a su cargo; barrúntase sin dilación alguna, que el precepto 1546 del C.C. protege al contratante que ha honrado sus obligaciones, no a quien haya incurrido en incumplimiento, así obedezca a la imputabilidad o infracción del otro contratante; de modo que ambas partes quedan despojadas de la acción resolutoria cuando las dos han incumplido por virtud de la mora recíproca”.

“Si quien demanda o reconviene la resolución contractual, ha sido incumplido, a tono con la doctrina mayoritaria fulge indiscutido, no satisface el segundo presupuesto anunciado; y por lo tanto, la faena dará al traste, porque la acción se edifica como privilegio intrínseco del contratante cumplido, en contra de quien contravino el acuerdo, a voces de nuestro art. 1546: “(...) en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”; de uno de ellos con exclusividad, cuando “(...) una de las partes no satisfaga la obligación (...)” (art. 1184 del C. C. francés); cuando “(...) la prestación que incumbe a una parte, derivada de un contrato bilateral, se hace imposible a consecuencia de una circunstancia de la que ha de responder (...)” (art. 325 BGB); esto es, “(...) para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe (...)” (art. 1124 C.C. español) (subrayas ex texto); pero jamás legitima, en el caso de quebrantarse el contrato por ambos. Ese derecho es enérgico, cuando uno no cumplió lo pactado, y el otro sí cumplió o se allanó a sus obligaciones. Carece entonces, del privilegio de pedir la resolución del contrato bilateral el contratante incumplido”⁸.

La acción de cumplimiento contractual implica para quien la pretenda, haber acatado sus obligaciones o que se haya allanado a cumplirlas, bien si estas son simultaneas o concomitantes, o en su defecto si son sucesivas o escalonadas a las del otro contratante, de lo que la misma Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha destacado:

⁸ Sentencia SC4420 de 8 de abril de 2014. Rad. 2006-00138.

“Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque esta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada”⁹.

Como colofón, los remedios previstos en el artículo 1546 del C.C. para deprecar la resolución o el cumplimiento del contrato, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, está en cabeza del contratante cumplido o que se hubiera allanado a cumplir.

DE LA SOLUCIÓN A LA ALZADA:

Previo a resolver los problemas jurídicos formulados, el negocio jurídico sobre el que se soportan las pretensiones de la demanda, es el contrato de promesa de compraventa calendado el 22 de octubre de 2.020¹⁰, pacto respecto al cual no existe controversia respecto a su eficacia y validez, lo que releva a la Sala de analizar el particular.

La sentencia censurada desestimó las pretensiones de la demanda, arguyendo que las demandadas no incumplieron con la obligación de suscribir la Escritura de venta del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-731555, pues tal instrumento estaba condicionado a que el

⁹ Sentencia SC1209 de 20 de abril de 2018.

¹⁰ Ver folios 12-19 del archivo 02 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimerInstancia.

Municipio de Angelópolis expediera “paz y salvo” predial, según la cláusula SEXTA de la promesa base de acción, disposición que reza¹¹:

SEXTA.: -FECHA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA: -La escritura pública mediante la cual se perfecciona el contrato de compraventa a que esta promesa obliga, se otorgarán así: La escritura sobre LAS MATRICULAS NROS. 001-76259 y 001-1173373 el día 22 de octubre de 2020 en la Notaria 22 de Medellín a las 2.00 P.M. en la Notaria 22 de Medellín y la escritura sobre los inmuebles con MATRICULAS NROS. 001-396488 una vez se haga la medición del área para lo cual pactan el día 22 de Noviembre de 2020 en la Notaria 22 de Medellín a las 2 p.m. y el INMUEBLE CON MATRICULA NRO. 001-731555 el día 28 de Enero de 2021 en la Notaria 22 de Medellín a las 2 p.m. o antes siempre y cuando el MUNICIPIO DE ANGELOPOLIS (ANT.) expedida el respectivo paz y salvo de predial, situación que declara conocer y aceptar EL COMPRADOR.-

A partir de una interpretación sistemático-contractual del extracto en cita y acudiendo al artículo 1622 del C. C., se tiene que la expresión “*siempre y cuando*” contenida en el texto del documento en estudio, quiere decir que la suscripción de la escritura pública de venta, depende necesariamente de un hecho –condición-, que en el caso en estudio consiste en la obtención del paz y salvo “predial”, es decir y según las reglas de la experiencia, es la constancia de pago de tal tributo al ente municipal correspondiente (artículo 2º Ley 44 de 1990).

De tal manera, más que el pago, la constancia de estar al día con tal tributo, o “*paz y salvo*”, debía ser expedido por un tercero ajeno al negocio jurídico como lo es el Municipio de Angelópolis, constituyéndose lo pactado en condición suspensiva, donde al no satisfacerse la misma, el negocio quedaba en suspenso. Sobre este tema la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con base en el artículo 1536 del C. C., ha indicado:

“Estipulación que encuentra fundamento en el artículo 1536 del Código Civil, según el cual, la condición suspensiva, «mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho», huelga decirlo, «mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos» (SC10881, 18 ag. 2015, rad. n.º 2001-01514-01). Consecuencia que puede

¹¹ Ver folio 16 del archivo 02 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

predicarse del contrato en su conjunto o de determinadas cargas, según la voluntad de los contratantes, como bien lo ha señalado la Sala refiriéndose a esta institución jurídica:”

(...)

“[S]on circunstancias objetivamente inciertas, previstas como de realización hipotética por los contratantes e investidas también por ellos de la función de decidir acerca del perfeccionamiento del negocio jurídico celebrado, es decir del nacimiento en todo o en parte de los efectos a cuya creación tiende dicho negocio, sea que se trate de la adquisición de derechos o ya de la asunción de obligaciones, todo esto debido a que no obstante encontrarse la condición en estado de pendencia, la verdad es que el acto en cuestión quedó completo al concertarse, desde este momento se formó válidamente pero hasta tanto la condición no se cumpla sus efectos normales no se producen, razón por la cual se ha sostenido con evidente acierto por la doctrina que en los eventos de modalidades suspensivas de los que viene haciéndose mérito, es el acuerdo válido de las partes el que las establece, al paso que es su cabal cumplimiento el elemento fáctico que le imprime vigencia definitiva a la relación obligatoria que en dicho acuerdo tiene su título, luego si falta ese elemento y llega a ser cierto que el acontecimiento, previsto no podrá ocurrir, el negocio sin embargo existe, es por lo demás válido y lo menos produjo un efecto, el que por voluntad explícita de quienes lo celebraron no hay obligaciones que en él puedan tomar causa legítima... (negrilla fuera de texto, SC, 28 jun. 1993, rad.n.º 3680)”¹². Negrilla en el texto.

Conforme la citada cláusula SEXTA, la condición suspensiva a la que estaba sometida la firma de la Escritura, era conocida y fue aceptada por el promitente comprador, lo cual fue refrendado en la vista pública del 15 de febrero de 2.024 cuando a la pregunta “señor Gregory se ha dicho en la contestación de la demanda que la transferencia del dominio del bien inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria 001-731555 estaba condicionada a que se obtuviera un paz y salvo catastral o predial ¿ello es cierto?”, el actor respondió que “no me acuerdo de los detalles específicos, pero suena correcto”¹³.

De tal manera se colige que la obligación denunciada como incumplida, estaba sometida a una condición suspensiva, la cual no había acaecido para el 28 de enero de 2.021 (fecha fijada para la firma de la Escritura), como tampoco para el momento en que se radicó la demanda que nos ocupa, por lo que no puede atribuirse incumplimiento a las

¹² Sentencia SC194-2023 del 18 de julio de 2.023.

¹³ Minuto 10:55 del archivo 20 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

demandadas, ya que el documento pendiente (paz y salvo predial), apenas fue emitido el 20 de febrero de 2.024 por el Municipio de Angelópolis, según lo evidencia la siguiente imagen¹⁴:

Alcaldía de Angelópolis

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE ANGELÓPOLIS
Nit: 890981493-5
PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL

Este Documento se expide el día martes, 20 de febrero de 2024

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO: 02488
EL SECRETARIO DE HACIENDA Y TESORERÍA
CERTIFICA:

Que el(la) Señor(a): **ANGELA MARIA AGUDELO MARTINEZ**
Con identificación: **43599871**
Se encuentra a PAZ y SALVO con el MUNICIPIO DE ANGELOPOLIS por concepto del Impuesto con los siguientes predios:

PREDIO	DIRECCIÓN	Área terreno Ha	ÁREA CONSTRUIDA	MATRÍCULA	VIGENCIA	PROINDIVISO %
050360001000000120175000000000	LA MARTHA	5,4054	5	001-0731555	2024	100

NOTAS A ESTE DOCUMENTO:
Este documento es valido hasta el martes, 31 de diciembre de 2024

Diana Carolina Franco Arboleda
Secretaría de Hacienda

Paz y Salvo válido solo por este concepto.

Lo anterior es reforzado en el hecho que satisfecha la condición (expedición del paz y salvo), las partes contractuales suscribieron la Escritura de venta 544 del 7 de marzo de 2.024 corrida en la Notaría 21 del Círculo Notarial de Medellín¹⁵, confirmando el hecho que lo mismo no podía satisfacerse sin que se hubiera obtenido el paz y salvo predial ya referido.

Como conclusión parcial, las partes contratantes pactaron que a las 2:00 pm del 28 de enero de 2.021, o antes, acudirían a la Notaría 22 de Medellín con el fin de suscribir la escritura de venta del inmueble con matrícula 001-731555, siempre y cuando el Municipio de Angelópolis hubiera emitido el respectivo paz y salvo predial, condición que apenas se vino a cumplir en el trámite procesal de primera instancia.

De otro lado, no puede afirmarse que las promitentes vendedoras fueron negligentes o no se allanaron a cumplir el contrato, por el hecho

¹⁴ Ver folio 13 del archivo 22 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

¹⁵ Archivo 24 - 01CuadernoPrincipal - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

que el trámite administrativo tendiente a obtener el respectivo paz y salvo se inició formalmente con posterioridad al 28 de enero de 2.021, pues como lo indicó en su interrogatorio la codemandada MARÍA ISABEL AGUDELO MARTÍNEZ, tal gestión se inició en diciembre de 2.020, pero que la respectiva solicitud no se radicó porque debía hacerse una medición, y la autoridad municipal encargada había salido de vacaciones¹⁶.

A tal versión debe dársele mérito persuasivo, pues si bien es cierto que proviene de la parte que puede verse beneficiada, también lo es que el propio demandante manifestó en su declaración que previo al 28 de enero de 2.021, las personas que lo ayudaban fueron a la Alcaldía de Angelópolis a preguntar por el certificado requerido, informándoseles que el mismo todavía no había sido emitido¹⁷, lo que demuestra que en efecto las demandadas antes que llegara la fecha fijada para la firma de la Escritura, iniciaron las averiguaciones y trámites para a obtener tal paz y salvo, concluyéndose que estas se allanaron a cumplir con lo que les correspondía de cara a perfeccionar el negocio prometido.

Ahora y en gracia de discusión, en el hipotético caso en que se aceptara que la obligación de suscribir la Escritura era exigible para el 28 de enero de 2.021, o sea, que no pendía de ninguna condición, de todos modos las pretensiones correrían la suerte del fracaso, pues siendo el aludido débito negocial concomitante, debía ser satisfecho tanto por las demandadas como por el actor, éste último que a pesar de haber pagado el precio acordado, debía acudir a la Notaría prevista en la fecha y hora pactados, a efectos de suscribir la Escritura, sin que se hubiera hecho presente para tal acto.

¹⁶ Minuto 39:00 del archivo 20 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

¹⁷ Minuto 27:13 del archivo 20 - 01CuadernoPrincipal - 01PrimeraInstancia.

Entonces, así se acepte que la obligación denunciada como incumplida no estaba sometida a condición suspensiva, el demandante de todas formas no satisfizo los débitos contractuales que le asistían, siendo ello necesario para la prosperidad de la acción en estudio.

CONCLUSIONES:

1. La obligación de suscribir la Escritura de venta del inmueble con matrícula 001-731555, estaba condicionada a que el Municipio de Angelópolis emitiera el respectivo paz y salvo predial, lo cual solo se cumplió luego de radicada la presente demanda, por lo que no puede endilgarse incumplimiento alguno a las demandadas.
2. Las demandadas se allanaron a cumplir con lo que les correspondía de cara a perfeccionar el contrato prometido.
3. En el hipotético caso que se aceptara que la obligación alegada como incumplida no dependía de ninguna condición, de igual manera las pretensiones correrían la suerte del fracaso, pues en tal supuesto el demandante no satisfizo los débitos contractuales que le asistían como asistir a la Notaría en la fecha y hora acordadas para firmar la Escritura de marras.

En cuanto a costas en segunda instancia, serán a cargo del recurrente y en favor de las demandadas, tal como se deriva de los numerales 1º y 3º del artículo 365 del C. G. del P., fijándose como agencias en derecho en lo que a esta instancia corresponde, el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su liquidación.

Jose Omar Bohorquez Vidueñas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jorge Martin Agudelo Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Sergio Raul Cardoso Gonzalez
Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con
plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto
reglamentario 2364/12

Código de verificación:

ce91018acf1a47ac612b73a531cf703e46703752454626b4e419cb98a
4eb2ae6

Documento generado en 05/03/2026 08:14:16 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en
la siguiente URL:

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>